

Modernes Wohnen am Stadtrand



Objektnummer: 2222/84

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2282 Markgrafneusiedl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	183,15 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	102,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Thomas Pelican

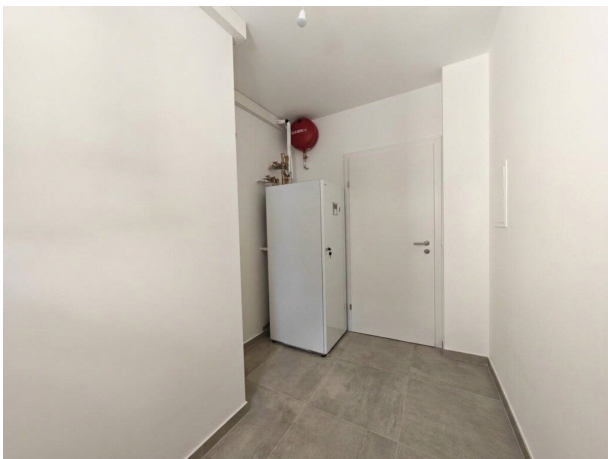
B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

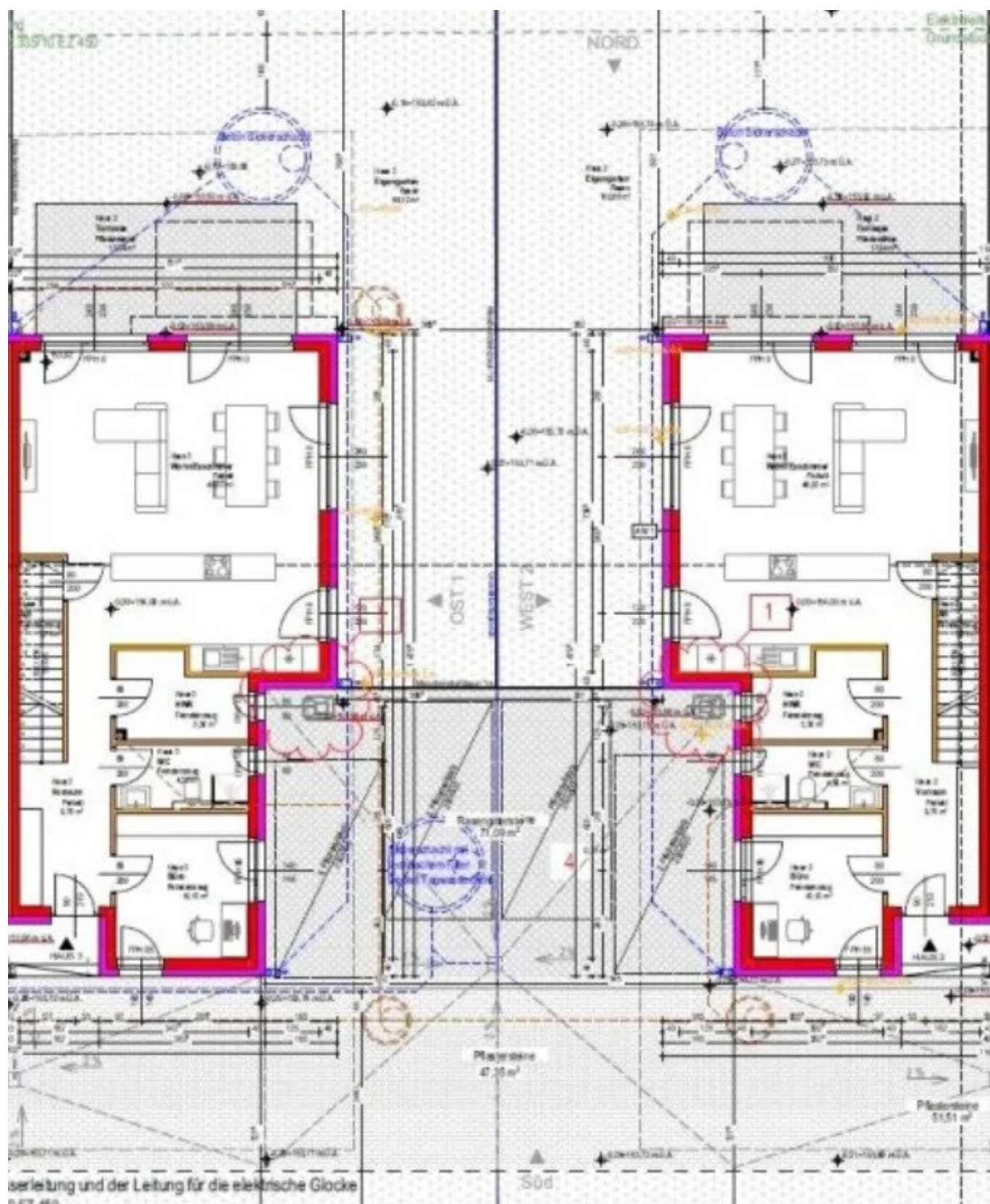
T +43 2243 206 18-13
H +43 660 6771253

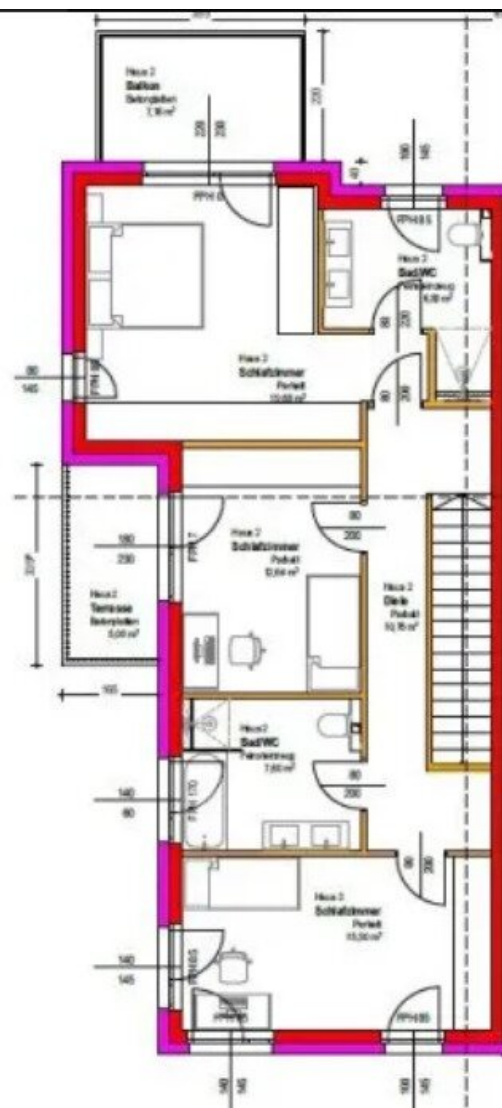
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

In Markgrafneusiedl suchen zwei exklusive, noch im Bau befindliche Doppelhaushälften neue Eigentümer. Eine Wohneinheit bietet eine **Wohnfläche von ca. 152m²** und **Terrasse sowie Balkone mit insgesamt ca. 30m²** und einen **Garten mit ca. 100m²**.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Sie gelangen von einem zentralen Vorraum in ein Büro bzw. Gästezimmer, den Technikraum, ein Bad mit Dusche und Toilette, einen praktischer Abstellraum unter dem Stiegenaufgang sowie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse und Eigengarten.

Obergeschoss

Über eine Innenstiege kommen Sie in das Obergeschoss in ein zentrales Vorzimmer. Von dort gelangen Sie in zwei (Schlaf-)Zimmer – eines davon mit eigenem Balkon –, ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Masterbedroom und Balkon sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette.

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte wird je nach Kundenwunsch **entweder belagsfertig (EUR 519.000,-) oder schlüsselfertig (EUR 549.000,-)** übergeben. In der schlüsselfertigen Variante profitieren Sie von einer hochwertigen Ausstattung mit geöltem Eichenparkett, großformatigen Fliesen und modernen Sanitärinstallationen.

Alle Fenster verfügen über **elektrische Außenrollos**.

Es ist bereits **Glasfaserkabel** verlegt.

Jeder Doppelhaushälfte sind **zwei PKW-Stellplätze** zugeordnet.

Der Garten wird mit **frischem Rollrasen** angelegt.

Je nach Baufortschritt können individuelle Wünsche noch berücksichtigt werden.

Beheizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**.

Infrastruktur

Die tägliche Versorgung ist durch einen nahegelegenen **Nah&Frisch?Markt** bestens gewährleistet. Eine **Volksschule** befindet sich direkt im Ort, während zusätzliche Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen in den benachbarten Gemeinden zur Verfügung stehen. Markgrafneusiedl ist zudem **hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden**: Die **VOR?Buslinien 540, 551 und 554** bieten komfortable Verbindungen zur U2 Hausfeldstraße, nach Groß Enzersdorf, Gänserndorf, Deutsch Wagram und Orth an der Donau.

Highlights

- moderne Doppelhaushälfte
- hochwertige Ausstattung
- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- zwei Balkone, große Terrasse und Eigengarten
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Glasfaserkabel
- zwei PKW-Stellplätze
- gute öffentliche Anbindung
- Infrastruktur in Gelnähe

Hinweis

Alle gezeigten Fotos wurden im bereits verkauften, schlüsselfertigen Haus aufgenommen.

In der belagsfertigen Variante können Sie Ihre individuellen Wünsche noch einfließen lassen.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <6.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

U-Bahn <9.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap